

**REAL**



## Vesterengen 21, 6052 Viuf

|            |                  |                      |              |
|------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>160</b>   |
| Kontant    | <b>4.495.000</b> | Værelser             | <b>5</b>     |
| Ejerudgift | <b>2.005</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.245</b> |
| Byggeår    | <b>2026</b>      | Energimærke          | <b>A2015</b> |

Sagsnr. **702-0665**

**RealMæglerne** Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / [www.realmaeglerne.dk/kolding](http://www.realmaeglerne.dk/kolding)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vesterengen 21, 6052 Viuf  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 702-0665  
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 07.10.2026



### Indflytningsklar 2026-villa med 160 m<sup>2</sup> bolig samt dobbeltgarage i Viuf

Velkommen til en indflytningsklar og moderne etplansvilla fra 2026, hvor gennemtænkte løsninger, lyse opholdsrum og høj komfort går op i en smuk helhed. Her får I 160 veldisponerede boligkvadratmeter med gulvvarme overalt samt en integreret dobbeltgarage på hele 56 m<sup>2</sup>. Boligen henvender sig perfekt til familien, der ønsker et nyt, nemt og stilrent hjem uden at gå på kompromis med hverken plads, funktionalitet eller kvalitet.

Husets naturlige samlingspunkt er det store og indbydende køkken-alrum, hvor lyset strømmer ind og skaber en skøn ramme om både hverdagens måltider og hyggelige stunder med gæster. Den åbne indretning giver god plads til såvel spiseafdeling som opholdsmiljø, og boligens moderne udtryk understreges af de lyse flader og den behagelige gulvvarme. Planløsningen er praktisk indrettet med en forældreafdeling, der rummer soveværelse, eget walk-in-closet og privat badeværelse.

Derudover byder villaen på tre gode værelser, som kan indrettes fleksibelt til børn, hjemmekontor, gæsteværelse eller hobbyrum. Et ekstra badeværelse sikrer en bekvem hverdag for hele familien, mens den rummelige, indbyggede garage giver fremragende plads til to biler, opbevaring og hverdagens praktiske behov. Alt er samlet i ét plan, hvilket gør hjemmet let at leve i både nu og i mange år fremover.

Udenfor venter en dejlig grund på 1.245 m<sup>2</sup> med en pænt anlagt græsplæne, der omkranser huset og er nem at holde. Det sydvestvendte terrasse-miljø indbyder til lange sommerdage, aftensol og udeliv med familie og venner. Beliggenheden i Viuf er særdeles attraktiv med kort afstand til indkøb, skole og alle dagligdagens fornødenheder. Samtidig når I både Vejle og Kolding på cirka 20 minutter i bil, hvilket giver en ideel kombination af fredelige omgivelser og nem adgang til byernes mange muligheder.

#### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Dahl Verding

Adresse: Vesterengen 21, 6052 Viuf  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 702-0665  
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 07.10.2026



Køkken



Stue



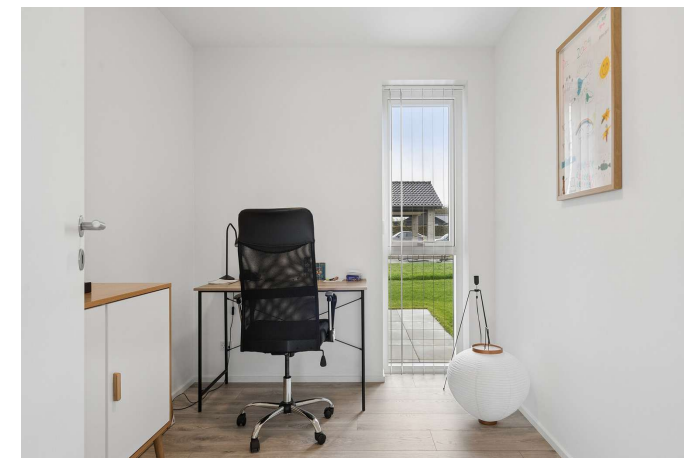
Soveværelse



Walk-in-closet



Badeværelse



Værelse

Adresse: Vesterengen 21, 6052 Viuf  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 702-0665  
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 07.10.2026



Værelse



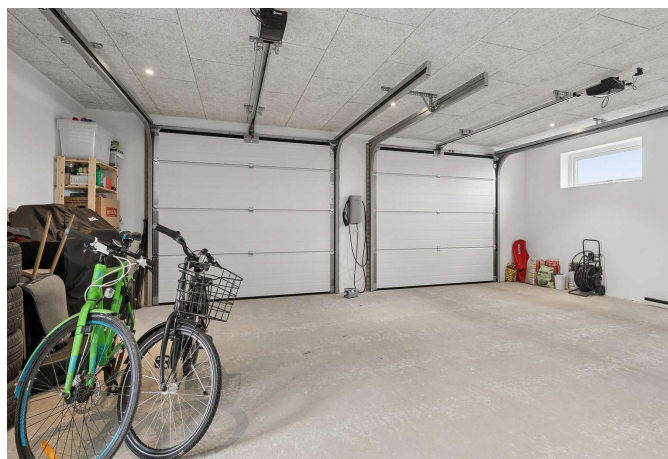
Badeværelse



Værelse



Bryggers



Garage



Terrasse

Adresse: Vesterengen 21, 6052 Viuf  
Kontantpris: kr. 4.495.000

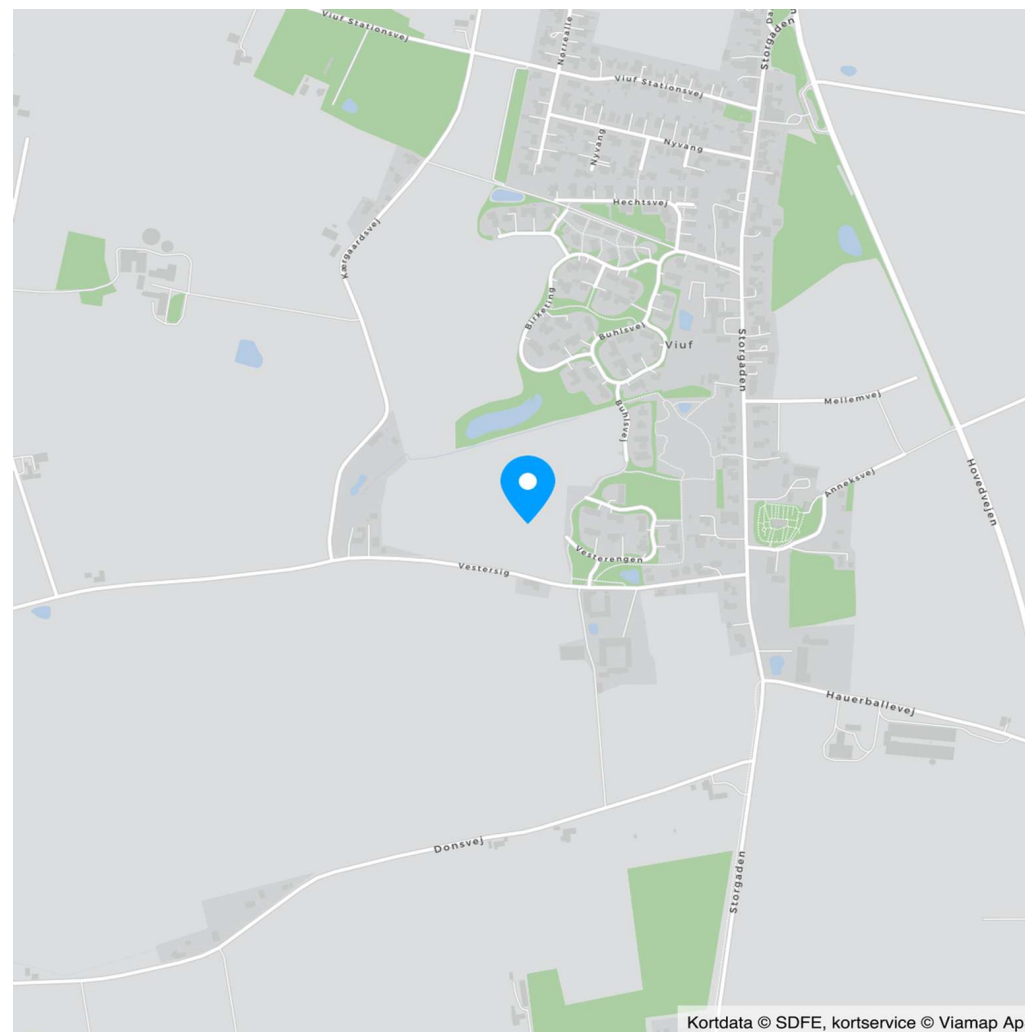
Sagsnr.: 702-0665  
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 07.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)





Adresse: Vesterengen 21, 6052 Viuf  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 702-0665  
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 07.10.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 9at Viuf By, Viuf  
BFE-nr.: 100531026  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2026

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi: 707.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.368.000  
Grundlag for grundskyld: 565.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.245 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 160 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 56 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 16.03.2023 - 7. Byggepligt

**Planer**

Kommuneplan 0633-B1 - Viuf Vesterby  
Lokalplan 0633-12. - VIUF VESTERBY 2 - ET HAVEBOLIGOMRÅDE VED VESTERSIG

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab (Blomberg), Fryser (Blomberg), Ovn (Blomberg), Emhætte, Opvaskemaskine (Gorenje), Kogeplade (Silverline)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vesterengen 21, 6052 Viuf  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 702-0665  
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 07.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Jyske Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.900 Forbrug: 1.888 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Vesterengen 21, 6052 Viuf  
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 702-0665  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 07.10.2026

| Ejerudgift 1. år:        |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                              |     |           |
|--------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 12.077 | Kontantpris                                                                                                                                       | kr. | 4.495.000 |
| Grundskyld               | kr. | 6.278  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                      | kr. | 28.850    |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. | 210    | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                  | kr. | 17.000    |
| Renovation, anslået      | kr. | 5.500  | Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået | kr. | 7.500     |
|                          |     |        | I alt                                                                                                                                             | kr. | 4.548.350 |
| Ejerudgift i alt 1. år   |     | kr.    | 24.065                                                                                                                                            |     |           |

**Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:**

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.366 md. / 316.397 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.756 md. / 249.074 år v/26,42 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Forudsætninger for standardfinansieringen**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.01.2026 - 30.06.2026

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Vesterengen 21, 6052 Viuf  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 702-0665  
Ejerudgift/md.: kr. 2.005

Dato: 07.10.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.229.100

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Områdeklassificeret forurening:**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium.

**Planforhold:**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

**Anslået grundlag for en eventuel ejendomsværdiskat**

Der foreligger ikke et anvendeligt grundlag til beregning af ejendomsværdiskat for denne bolig, da boligen ikke har et oplyst grundlag for den aktuelle ejendomsværdiskat. Ejendomsmægleren har derfor anslået en ejendomsværdiskat for boligen.

Til brug for beregningen af en anslået ejendomsværdiskat er der fastsat en anslået ejendomsværdi ud fra foreløbige vurderinger af referenceboliger. Herefter er der fratrasket 20 % fra værdien efter forsigtighedsprincippet. Det anslåede grundlag er anvendt til at beregne udgiften til ejendomsværdiskat under salgsoptstillingens ejerudgifter.

Afvigelser fra den anslåede ejendomsværdiskat, en anden beskatningsform, en eventuel ændring af beskatningsgrundlaget og/eller manglende mulighed for overtagelse af en eventuel lejeværdibeskatning af boligen er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende - uanset om forholdet må vise sig at være væsentligt. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

### Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



### Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikken Kolding!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Kolding og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe. Vi glæder os til at møde dig.